



Módulo 1 de cambios de zonificación

Usos y distritos de zonificación, mapa de zonificación, reglas de medición

Febrero de 2023

Lo que compartiremos con usted y los comentarios que esperamos

- **Compartir**: Proyecto de ordenanza de zonificación
- **Esperamos**: Comentarios sobre el Proyecto de ordenanza de zonificación - preguntas y comentarios

Cómo utilizaremos y compartiremos los comentarios

- Compartiremos con la comunidad un resumen de los comentarios, así como con el Comité Directivo, la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal.
- Consideraremos los comentarios como posibles ajustes al Proyecto de ordenanza de zonificación

- Antecedentes
- Introducción a los cambios de zonificación
- Módulo 1 Introducción
- Distritos y mapa de zonificación
- Cómo participar en el proceso de cambios de zonificación

Antecedentes

CVILLE **PLANS**
TOGETHER 

Cville Planea Juntos

Un proceso comunitario para actualizar la visión futura de la ciudad, con un enfoque en la equidad y la asequibilidad.



Paso actual:
Actualización de la Ordenanza de zonificación

(Implementación del Plan integral)



Juntos, desarrollaremos



Un **Plan Estratégico para Vivienda Asequible**, como parte del Plan integral, para crear una estrategia de vivienda unificada para los residentes de Charlottesville.



Una actualización del **Plan integral**, para orientar las formas en que la ciudad cambiará y crecerá en el futuro.



Una actualización de la **Ordenanza de zonificación**, para trabajar hacia la corrección de la injusticia relacionada con el uso de la tierra, incluida la vivienda, y para garantizar que el desarrollo se lleve a cabo de manera clara y efectiva.

El nuevo Plan integral...

Actualización de la visión futura de la ciudad

- Agregando nuevos **Principios básicos**
 - ✓ Equidad y oportunidad
 - ✓ Cultura y unidad comunitaria
 - ✓ Colaboración local y regional
 - ✓ Gestión ambiental y sostenibilidad
 - ✓ Conexiones y acceso
- Actualizando las **visiones de la comunidad, metas y estrategias** para todas las áreas temáticas (vivienda, transporte, medio ambiente/clima, etc.)

Apoya el plan de vivienda asequible y da forma a una comunidad más equitativa

- Preparando el escenario para contar con **más opciones de vivienda y niveles de asequibilidad en toda la ciudad** mientras se trabaja para **mitigar el desplazamiento**
- **Mejorando el acceso a escuelas, parques, lugares de acceso a alimentos y áreas agrícolas comunitarias**
- Mejorando opciones de tránsito y **transporte multimodal**
- Construyendo **riqueza comunitaria** y oportunidades económicas

Prepara el crecimiento y el cambio de la comunidad

- Permitiendo el desarrollo de **más tipos de viviendas** a diferentes escalas en toda la ciudad para **apoyar las necesidades de vivienda, los objetivos climáticos y más**
- Reconociendo la necesidad de abordar las **necesidades de infraestructura** de la comunidad, a corto y largo plazo, junto con los cambios en el uso del terreno y la vivienda

¡Y más!

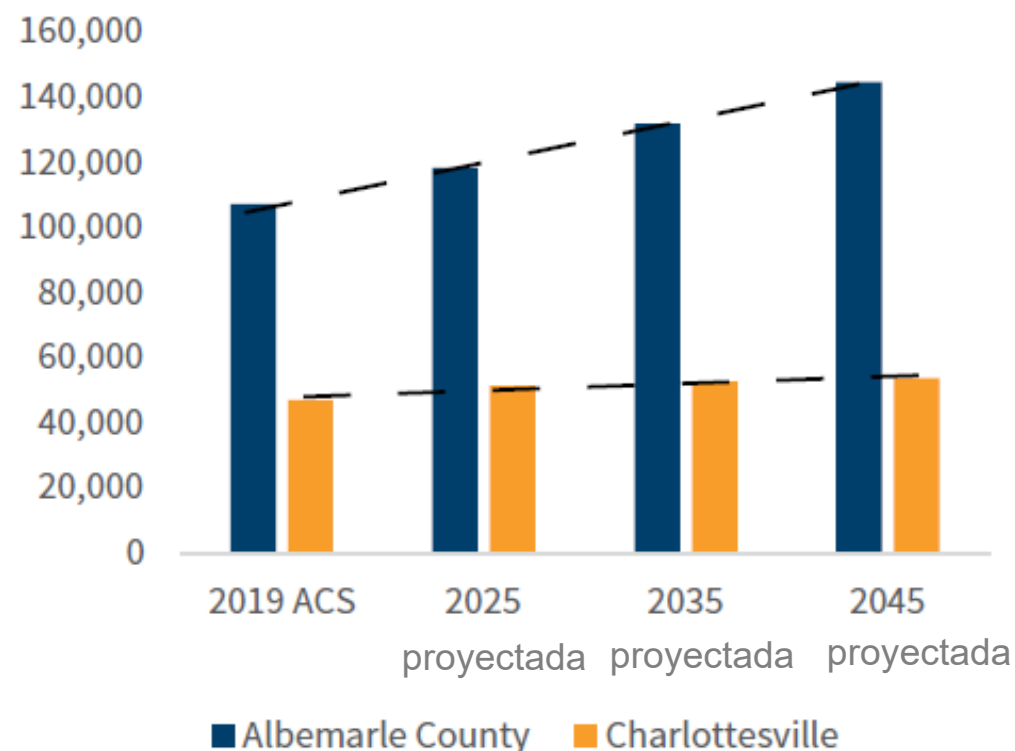
Consulte el Plan integral aquí: charlottesville.gov/1111/Comprehensive-Plan

Necesidades de vivienda y asequibilidad **CVILLE** PLANS TOGETHER

"If you look around Charlottesville, there hasn't been as much housing development, so Charlottesville population is actually not growing as quickly just the last few years and you see it picking up in Albemarle County," said Lombard. "There's kind of a budget for growth and if Charlottesville builds more housing, it grows more, if it doesn't, then it gets pushed out into the county."

- Entrevista de CBS19 con el demógrafo del Centro Weldon Cooper, Hamilton Lombard, febrero de 2020

- Se espera que Charlottesville y el condado de Albemarle **agreguen 15,000 viviendas de aquí al 2040** y la Universidad de Virginia está creciendo constantemente.
- **Sólo el 30% del terreno residencial de la ciudad puede destinarse a urbanizaciones de mayor densidad** (por encima del nivel unifamiliar).
 - Históricamente, la zonificación unifamiliar y otras restricciones de uso del suelo se han utilizado para crear y hacer cumplir la segregación racial.
- **Actualmente, más de 2,700 viviendas de alquiler en Charlottesville pagan más del 50% de sus ingresos en alquiler y servicios públicos**, y la mayoría de estos hogares tienen ingresos de \$35,000 al año.



Descripción general del plan de vivienda asequible **CVILLE** PLANS TOGETHER

Visión: La Ciudad de Charlottesville logrará un mercado inmobiliario local saludable, de alta calidad, asequible y, sobre todo, equitativo.

Principios básicos:

- Equidad racial
- Colaboración regional
- **Enfoque integral**

Principales iniciativas:

- Dedicar \$10 millones anuales a viviendas asequibles
- Construir una administración inclusiva en todos los niveles
- **Adoptar reformas de zonificación progresivas e inclusivas**

Recomendaciones relacionadas con:

Financiamiento, administración, uso de la tierra, derechos de los inquilinos y subsidio

Objetivo por nivel de ingresos

Nivel de ingresos	Ingresos de los hogares de dos y cuatro personas	Objetivo de asignación, porcentaje	Objetivo de asignación a 10 años
Hasta 80% ingreso medio por zona	2: \$60,100 4: \$75,100	20%	\$18M
Hasta 60% ingreso medio por zona	2: \$45,120 4: \$56,340	30%	\$27M
Hasta 30% ingreso medio por zona	2: \$22,550 4: \$28,150	50%	\$45M

Introducción a los cambios de zonificación



¿Qué es zonificación?

“Zonificación” se refiere a las regulaciones que rigen el **desarrollo de edificios y uso de terrenos.**

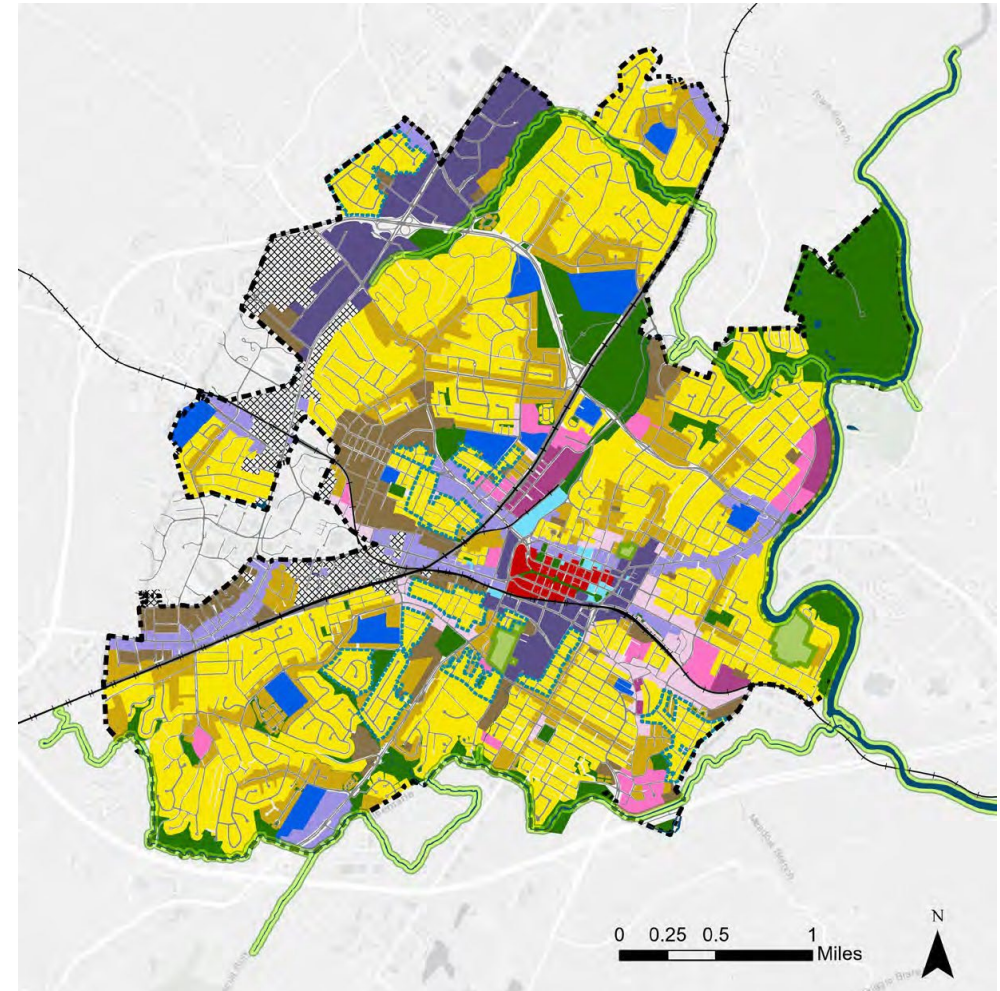
- Garantiza que construyamos edificios y utilicemos el suelo de maneras que promuevan resultados positivos para la comunidad.
- Implementa el Plan integral y otros documentos adoptados.



Relación entre el Plan integral y la zonificación

- El **Plan integral adoptado**, el **Plan de vivienda asequible** y los **planes de áreas pequeñas** establecen la visión a largo plazo y los objetivos políticos para la ciudad.
- A través de regulación de desarrollo, la **Ordenanza de zonificación** es una de las **principales herramientas para implementar** la visión y objetivos de estos planes.

Para ver el mapa de uso futuro del suelo → Consulte el **uso del suelo, forma urbana, y el Capítulo de Conservación histórica y cultural** en el **Plan integral**.



2021 Mapa de uso futuro del suelo

¿Cómo podemos “cambiar” la zonificación?

Se examinarán todas las partes de la Ordenanza de zonificación. Los objetivos son garantizar que:

- 1: La Ordenanza de zonificación apoya el Plan Integral (incluyendo el Mapa de uso futuro de la tierra) y otros planes adoptados, como los Planes de áreas pequeñas y el Plan de vivienda asequible.
- 2: Mitigamos las fallas y barreras al desarrollo identificados previamente por el personal de planificación de la Ciudad, funcionarios electos y designados, y la comunidad.
- 3: La nueva zonificación será más fácil de leer y aplicar para todas las personas involucradas.

Algunas secciones de la Ordenanza de zonificación serán completamente reescrita mientras que otras secciones podrían adaptar o utilizar texto de la Ordenanza de zonificación actual.

Este es un proceso único que incluye una revisión completa y una actualización de la ordenanza de zonificación luego de la adopción de un Plan integral actualizado y un Mapa de Uso Futuro de la Tierra.

Es posible que los análisis relacionados con la zonificación puedan conducir a cambios en el Mapa de Uso Futuro de la Tierra.

Cronología



Principios y mediados de 2022

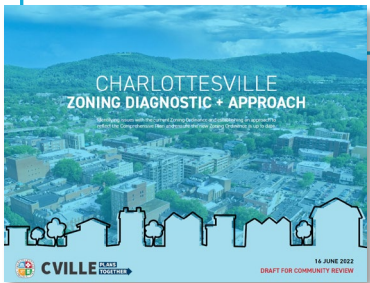
Descripción general de los cambios necesarios en las ordenanzas de zonificación y el enfoque propuesto para las actualizaciones

Finales de 2022 - Principios de 2023

Redactar, obtener la opinión de la comunidad y revisar los módulos de la ordenanza de zonificación en borrador

Finales de la primavera de 2023

Audiencias y adopción de ordenanza de zonificación actualizada



Hitos de informes y aportación a la comunidad (verano de 2022, principios de 2023, primavera de 2023)

Módulo 1 Introducción



¿Qué es un “Módulo”?

- En febrero-abril de 2023, compartiremos el borrador de la Ordenanza de zonificación en tres partes o “módulos”.
- Cada módulo contiene secciones de la Ordenanza de zonificación.

Módulo 1

- **Zonificación de distritos, reglas de medición, tabla de uso, mapa de zonificación**
- *Disponible ahora*

Módulo 2

- **Estándares de desarrollo (paisajismo, estacionamiento, señalización, iluminación, etc.)**
- *Lanzamiento planeado para la semana del 13 de marzo*

Módulo 3

- **Administración de zonificación (procesos de revisión)**
- *Lanzamiento planeado para la semana del 3 de abril*

Mapa de zonificación

- El Mapa de zonificación divide la ciudad en áreas de tierra denominadas “distritos de zonificación” e indica las parcelas que se encuentran dentro de cada distrito.

Distritos y reglas de zonificación

- Las normas y reglamentos del distrito determinan la forma urbana y los usos de terreno permitidos en cada parcela.

Reglamento de uso

- Especifique lo que puede y no puede hacer en cada uno de los distritos, incluyendo los usos que están permitidos “por derecho” (sin permisos especiales) y los usos que están permitidos con la aprobación de un permiso para uso especial.

CvillePlansTogether.com/draft-zoning

- **Materiales del Módulo 1** Distritos de zonificación completos, reglas y mapa
- **Resumen del mapa de zonificación** por vecindario
- **Resumen ejecutivo** del Módulo 1
- **Resúmenes breves** de cómo la ordenanza de zonificación aborda algunos temas clave de interés: vivienda asequible, transporte e infraestructura, medio ambiente y clima, conservación histórica

Distritos y mapa de zonificación



Herramientas de zonificación para apoyar la asequibilidad

¿Qué es "asequible"?

En general, **definimos asequible** como una unidad de vivienda en la que los pagos mensuales de vivienda (incluyendo los servicios públicos) **no sean mayores del 30% de los ingresos mensuales para alguien cuyo nivel de ingresos es igual o inferior al 60% del ingreso medio del área (AMI).**

En 2022, el 60% del AMI era de 62,900 USD para un hogar de cuatro personas, lo que significa que **los costos mensuales deberían ser de 1,573 USD o menos** para un hogar de ese tamaño, con un nivel de ingresos del 60% del AMI.

Zonificación inclusiva

Ayuda a satisfacer las necesidades de vivienda a través de la creación **obligatoria** de viviendas asequibles que el mercado inmobiliario no abordaría ni construiría de otro modo.

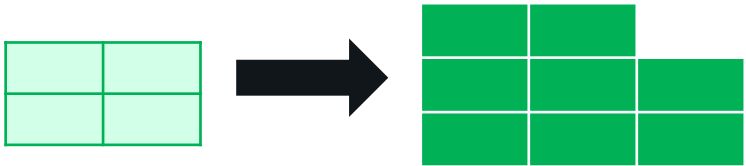
- Si la nueva construcción o cualquier recuperación, conversión o renovación de edificios existentes incluye **10 o más unidades de vivienda en cualquier distrito, se requiere incluir 10% de las unidades asequibles** para hogares con un AMI del 60% o menos (ver cuadro azul).



Bono de densidad de vivienda asequible

Una bonificación por densidad es diferente de una política de zonificación inclusiva porque es **opcional**.

- En los distritos residenciales (R-A, R-B, RC), **se permite el doble de las unidades base si TODAS las unidades son asequibles** (consulte la tabla azul).
- **También hay una bonificación basada en la altura que se aplica en todos los distritos de uso mixto.** Para todos los distritos de zonificación de uso mixto, se permiten dos pisos adicionales de altura si el 10% de las unidades son asequibles para personas con un AMI del 50% o menos.



Páginas de distrito

Paso 1:

Encuentre la página de su distrito

Paso 2:

Revise los estándares de su distrito

RESIDENTIAL

DRAFT

2.2.1 R-A RESIDENTIAL A

A. ZONING LOT



1. SIZE FOR SUBDIVISION	Sec. XXXX
Area (min)	6,000 SF
Width (min)	
Front access	40'
Side/rear access	25'

2. DENSITY	Sec. XXXX
Dwellings per zoning lot (max)	
Base	3
Bonus - Existing Structure	4
Bonus - Affordable	8

3. COVERAGE	Sec. XXXX
Building coverage (max)	
Up to 2 units	55%
2 to 4 units	60%
Above 4 units	65%
Outdoor amenity space (min)	None

4. BUILDING SETBACKS	Sec. XXXX
Primary street lot line (min/max)	10' / 20' or Existing Range
Side street lot line (min/max)	10'
Side lot line (min)	4'
Rear / alley lot line (min)	4'

5. BUILD-TO	Sec. XXXX
Build-to width (min)	
Primary street	50%
Side street	None

6. PARKING LOCATION	Sec. XXXX
Front yard	Not allowed
Side street yard	Allowed
Side yard	Allowed
Rear yard	Allowed

2-4

Chapter 34 - Zoning | Charlottesville, VA

DRAFT February 3, 2023

Reglas para distritos de zonificación

DRAFT

RULES FOR ZONING DISTRICTS

2.9.2 Size for Subdivision

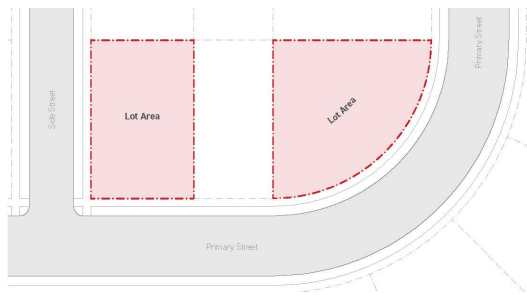
A. Area

The total square footage within the boundaries of a zoning lot.

- Intent

To help ensure newly established zoning lots are generally consistent with traditional development patterns in the neighborhood and within the same zoning district.
- Applicability
 - The minimum zoning lot area requirement applies only to zoning lots approved and recorded on or after the effective date of this Code.
 - Any use allowed in the zoning district may be established on a zoning lot approved and recorded before the effective date of this Code, regardless of size of the zoning lot, provided, that all other requirements of this Code are met.
 - The minimum zoning lot area requirement does not apply to sublots.
- Standards

All zoning lots must have an area no less than the minimum zoning lot area required by the zoning district.
- Measurement
 - Zoning lot area is measured horizontally as the total land area within the boundaries of a zoning lot.
 - Zoning lot area includes all portions of a zoning lot allocated for required easements.
 - Zoning lot area does not include portions of a zoning lot required for land dedicated to public use.



DRAFT February 3, 2023

Charlottesville, VA | Chapter 34 - Zoning

2-63

Paso 3:

Obtenga más información sobre sus estándares

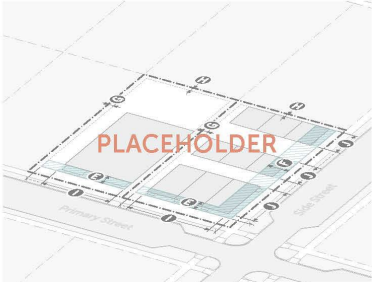
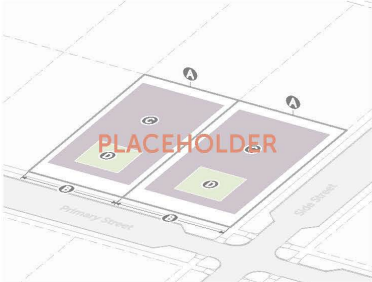
Estándares de zonificación para mejores resultados

RESIDENTIAL

DRAFT

223 R-C RESIDENTIAL C

A. ZONING LOT



1. SIZE FOR SUBDIVISION	Sec. XXX.X
A Area (min)	2,500 SF
B Width (min)	
Front access	40'
Side/rear access	25'

2. DENSITY	Sec. XXX.X
Dwellings per zoning lot (max)	
Base	8
Bonus - Affordable Units	16

3. COVERAGE	Sec. XXX.X
C Building coverage (max)	
Up to 8 units	65%
9 to 12 units	70%
Above 12 units	75%
D Outdoor amenity space	10%

4. BUILDING SETBACKS	Sec. XXX.X
E Primary street lot line (min/max)	5' / 20'
F Side street lot line (min/max)	5' / 20'
G Side lot line (min)	4'
H Rear / alley lot line (min)	4'

5. BUILD-TO	Sec. XXX.X
Build-to width (min)	
I Primary street	65%
J Side street	40%

6. PARKING LOCATION	Sec. XXX.X
Front yard	Not allowed
Side street yard	Not allowed
Side yard	Allowed
Rear yard	Allowed

2-8

Chapter 34 - Zoning | Charlottesville, VA

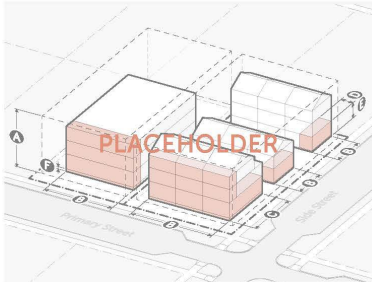
DRAFT February 3, 2023

DRAFT

RESIDENTIAL

R-C

B. BUILDING



1. HEIGHT	Sec. XXX.X
A Overall height (max stories/feet)	
Base	3 / 44'
Bonus	4 / 58'

2. MASSING	Sec. XXX.X
Width (max)	
B Primary street	70'
C Side street	100'
D Active depth (min)	9'

3. GROUND STORY	Sec. XXX.X
E Story height (min)	9'
F Finish floor elevation (min/max)	2' / 5'

4. TRANSPARENCY	Sec. XXX.X	Primary St.	Side St.
G Ground story (min)	35%	30%	
H Upper story (min)	15%	15%	
I Blank wall width (max)	10'	20'	

5. ENTRANCES	Sec. XXX.X	Primary St.	Side St.
J Street-facing entry spacing (max)	30'	50'	
Entry feature	Yes	Yes	

6. WALLS & FENCES	Sec. XXX.X	Primary St.	Side St.
Front yard height (max)	Type X 4'		
Side street yard height (max)			
Within 3' of zoning lot line	Type X 4'		
More than 3' from zoning lot line	Type X 6'		

DRAFT February 3, 2023

Charlottesville, VA | Chapter 34 - Zoning

2-9

Uso de tabla

DRAFT

3.1.2. Permitted Use Table

Use Category Specific Use	RESIDENTIAL R-A	RESIDENTIAL R-B	RESIDENTIAL R-C	RESIDENTIAL RX-3	CORRIDOR MIXED CX-3	CORRIDOR MIXED CX-5	CORRIDOR MIXED CX-8	NODE MIXED USE NX-3	NODE MIXED USE NX-5	NODE MIXED USE NX-8	NODE MIXED USE NX-10	INDUSTRIAL DX	INDUSTRIAL IX-5	INDUSTRIAL IX-8	SPECIAL CV	SPECIAL SM
RESIDENTIAL USES																
Household Living																
General household living	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Manufactured home park	-	-	-	P*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Group Living																
General group living (up to 8 residents)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
General group living (8+ residents)	S	S	S	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
PUBLIC AND INSTITUTIONAL USES																
Civic																
General civic	S	S	S	S	S	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Religious assembly	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Shelter	-	-	-	S	P	P	P	P	P	P	P	S	S	S	P	P
Criminal justice facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S	-
Day Care																
Day care center (1 to 12 persons)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Day care center (12+ persons)	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Education																
General Education	S	S	S	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
College, university or vocational school	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Parks & Open Space																
General parks and open space	S	S	S	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Cemetery	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	S
Utilities																
Utility, major	-	-	-	-	S	S	S	S	S	S	S	S	P	P	P	P
Utility, minor	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Communication facility, attached (utility pole or not visible)	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*
Communication facility, attached (visible)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P*	P*	P*	P*
Communication facility, tower	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P*	P*	-	-

KEY | P = Use allowed | S = Special Use Permit required | * = Use standards apply | - = Use not allowed

DRAFT February 3, 2023

Charlottesville, VA | Chapter 34 - Zoning

3-3

Uso de definiciones

DRAFT

DIV. 3.2. USE DEFINITIONS

3.2.1. Use Interpretations

A. Uses are organized by use category (such as Household Living or Group Living) and then by specific use within that category (such as General Household Living or Manufactured Home Park). Use categories do not have permissions; they are used to organize specific uses with similar attributes. Specific uses within each use category have permissions that determine if that use is allowed in a particular zoning district.

B. When a proposed use is not listed, the Zoning Administrator has the responsibility for determining whether the proposed use is similar to an already listed use. Where a use contains a list of included uses, the uses on the list are to be considered example uses, and not all-inclusive. The Zoning Administrator will first determine what use category the use is most similar to, and then determine the most similar specific use.

C. When a proposed use is found by the Zoning Administrator not to be similar to an already listed use, the use is not allowed.

D. When determining whether a proposed use is similar to an already listed use, the Zoning Administrator will consider the following criteria:

1. Actual or projected characteristics of the use.

2. Amount and nature of any nuisances generated on the premises.

3. Type, size, nature and arrangement of buildings and structures.

4. Relative amount and types of sales.

5. Relative number of employees and customers.

6. Hours of operation.

7. Number of vehicle trips generated, types of vehicles, and parking demand.

8. Anticipated amount and type of outdoor storage.

9. Likely impact on adjacent properties.

E. Multiple principal uses are allowed on a lot when the uses are all allowed in the district and the standards for all uses on the lot can be met.

3.2.2. Residential Uses

A. Household Living Use Category

Residential occupancy of a dwelling unit by a household. A household is considered one or more persons living together in a dwelling unit, with common access to, and common use of, all living, kitchen, and eating areas within the dwelling unit. Tenancy is arranged for 30 days or more. Household living is consolidated into the following specific uses:

DRAFT February 3, 2023

Charlottesville, VA | Chapter 34 - Zoning

3-7

Uso de estándares

DRAFT

DIV. 3.3. USE STANDARDS

3.3.1. Applicability

The following use standards apply only where the Use Table in Sec. XX includes an asterisk (*) for the use permission in the applicable zoning district. Where no asterisk is present in the Use Table, these use standards do not apply.

3.3.2. Residential Uses

A. Household Living

1. Manufactured Home Park

a. All spaces within a manufactured home park must be and remain under single ownership.

b. The following requirements apply in lieu of underlying zoning district standards:

i. The minimum number of spaces in a manufactured home park is 10.

ii. The maximum density is 12 spaces per acre.

iii. The minimum area for each space is 3,000 square feet.

iv. The minimum distance from street right-of-way or interior lot line of contiguous lot is 25 feet.

v. The minimum distance between manufactured homes, and between a manufactured home and any other building or structure is 15 feet.

vi. The maximum height of the manufactured home is 18 feet.

vii. The minimum manufactured home space dimension is 30 feet.

c. Transitions and Screening

i. A Transition Type X must be provided (See Sec. XX) along all common lot lines.

ii. A Frontage Screen X must be provided (See Sec. XX) along all street lot lines.

3.3.3. Public and Institutional Uses

A. Communication Facilities

[Will include or point to Article IX, Division 5, Telecommunication Facilities in this section.]

3.3.4. Commercial Uses

A. General

In a RX- District, commercial uses must not exceed 25% of the floor area on a lot.

DRAFT February 3, 2023

3-18 Chapter 34 - Zoning | Charlottesville, VA

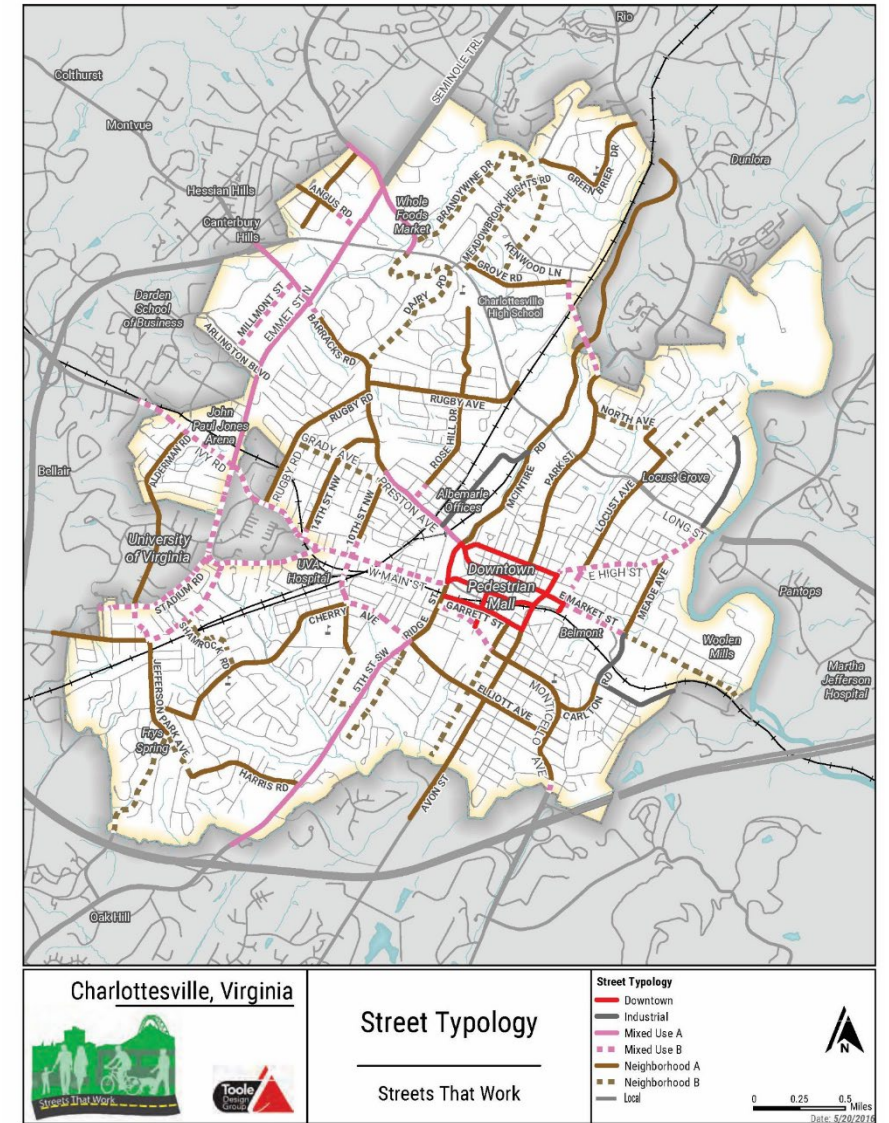
Del FLUM al mapa de zonificación

CVILLE PLANS TOGETHER

Mapa de Uso Futuro de la Tierra (FLUM) adoptado

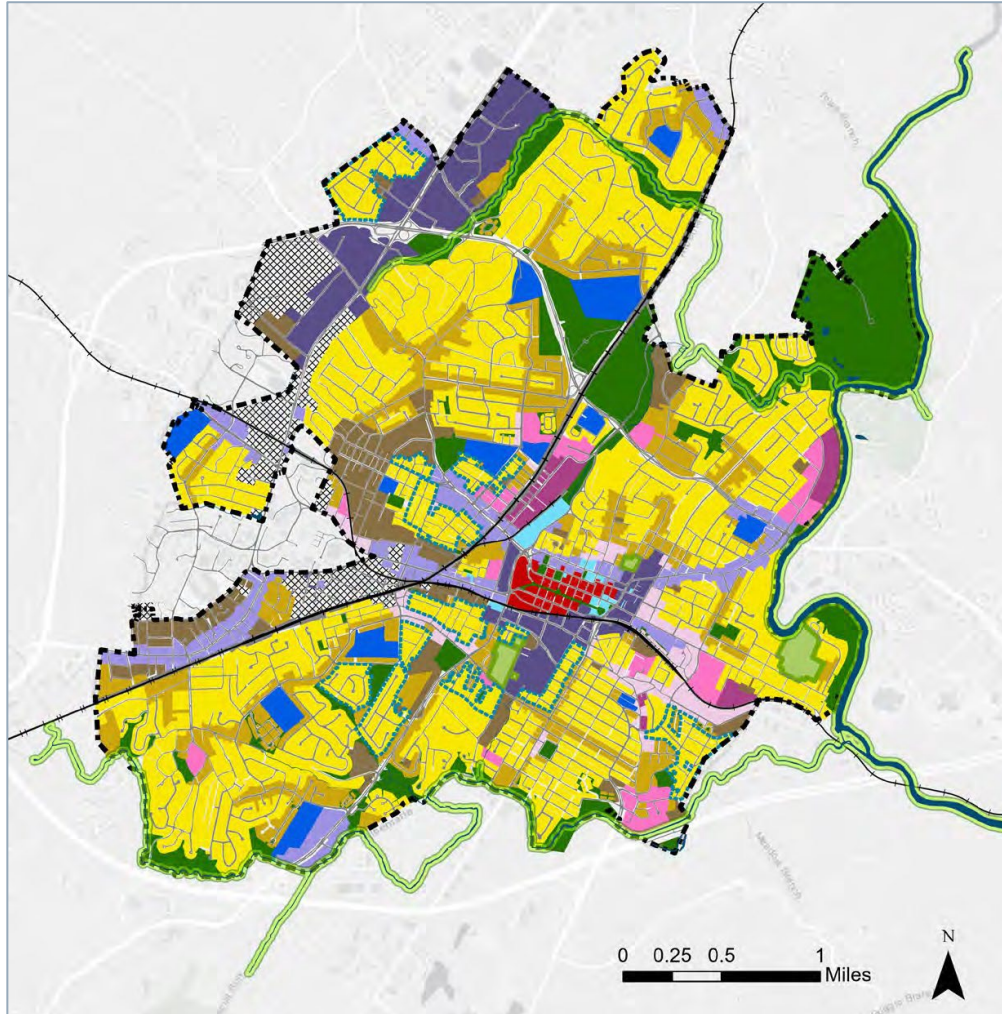
Distritos de zonificación aplicados a las categorías del Mapa de Uso Futuro de la Tierra

- Utiliza el Plan de calles que funcionan de 2016 de la Ciudad y otros criterios

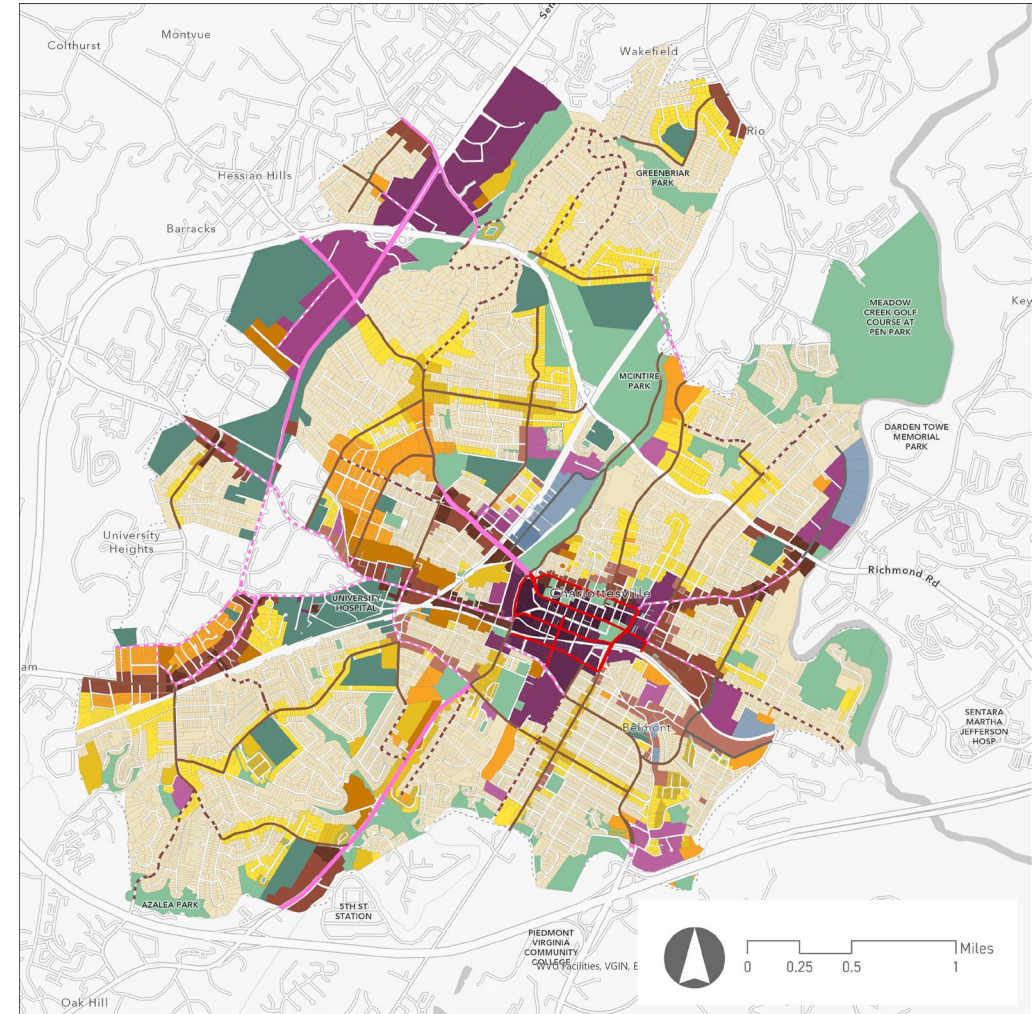


Del FLUM al mapa de zonificación

CVILLE PLANS TOGETHER



2021 Mapa de Uso Futuro de la Tierra



Mapa de zonificación propuesto

Categorías FLUM a categorías de zonificación

Categoría FLUM	Categoría de zonificación
Residencial general	Residencial
Intensidad media	Residencial
Intensidad mayor	Uso mixto residencial
Corredor vecinal de uso mixto	Uso mixto de corredor
Corredor urbano de uso mixto	Uso mixto de corredor
Nodo vecinal de uso mixto	Uso mixto de nodo
Nodo urbano de uso mixto	Uso mixto de nodo
Centro de la ciudad	Uso mixto de nodo
Uso mixto de negocios y tecnología	Flexibilidad industrial
Otras categorías	Distritos Especiales + Distritos Superpuestos

Categoría de zonificación residencial

Propósito:

Opciones de vivienda de intensidad baja a moderada que incluyen viviendas unifamiliares, dúplex, tríplex, cuádruple, casas adosadas y apartamentos pequeños, compatibles y a poca distancia de comercios de ventas al por menor, de alimentos y de servicios que atienden al vecindario.

Distritos de zonificación:

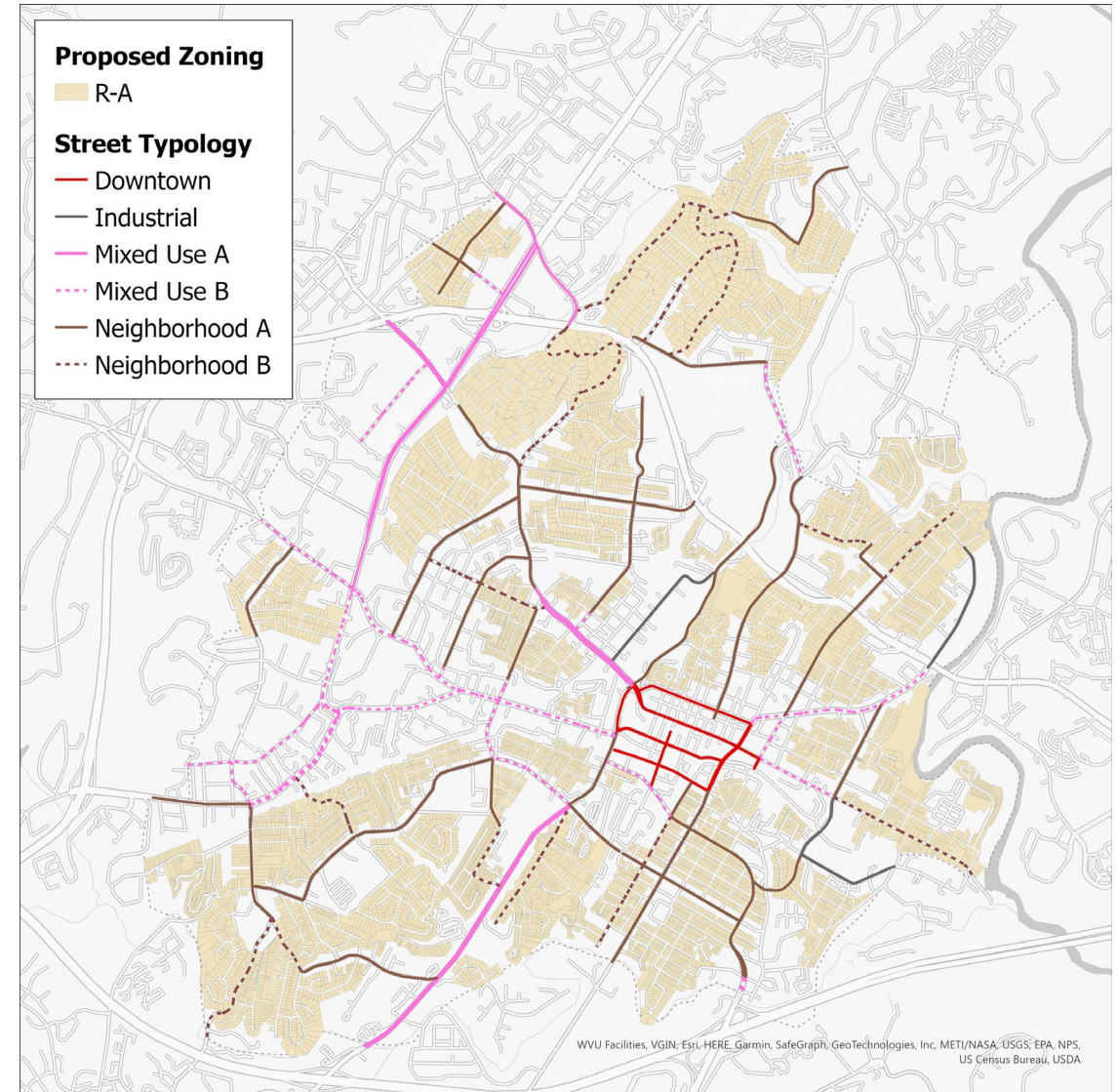
- Residencial A (R-A)
- Residencial B (R-B)
- Residencial C (R-C)



Residencial general

Distrito de zonificación:

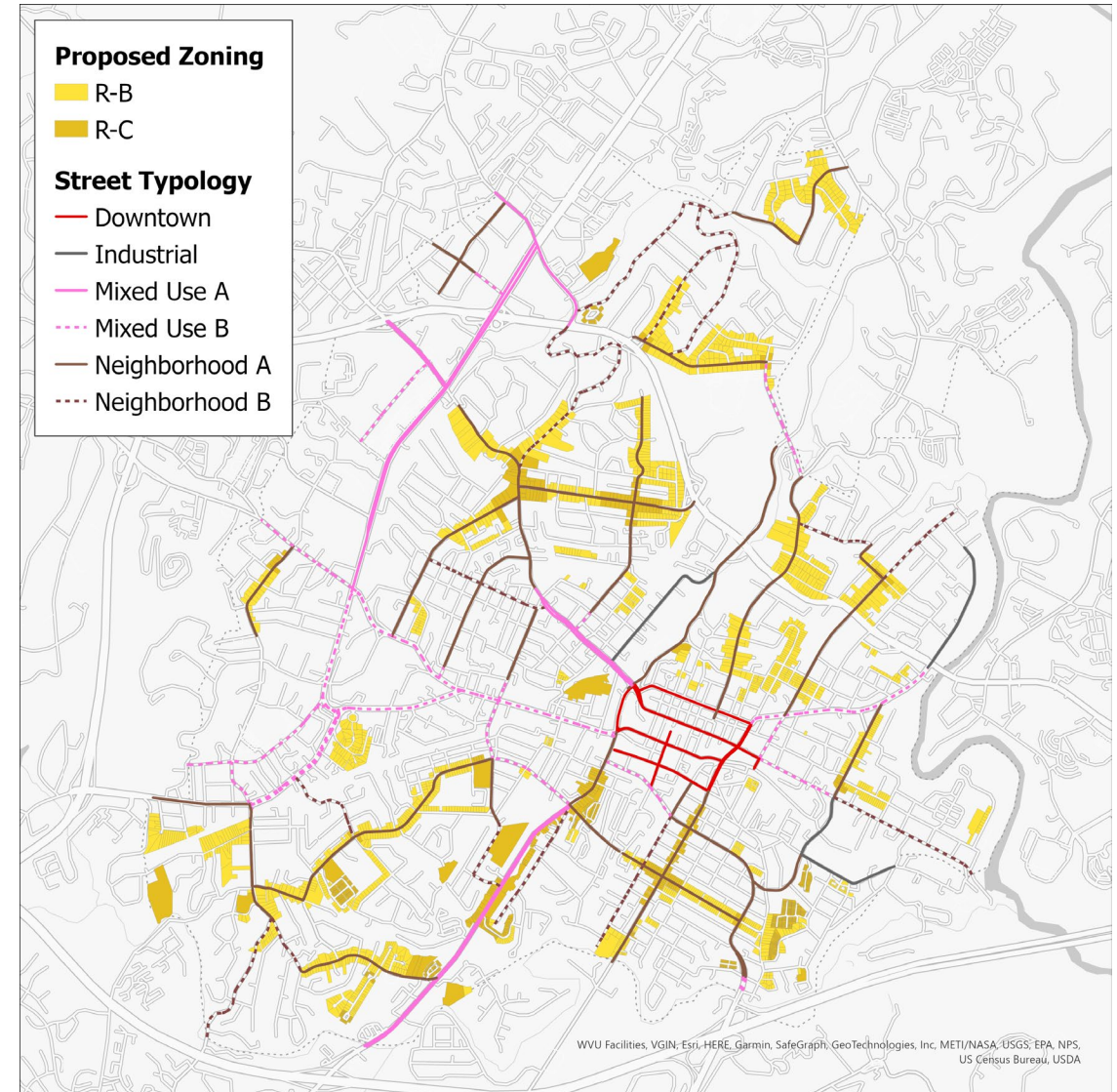
- Residencial A (R-A)



Intensidad media

Distritos de zonificación:

- Residencial B (R-B)
- Residencial C (R-C)



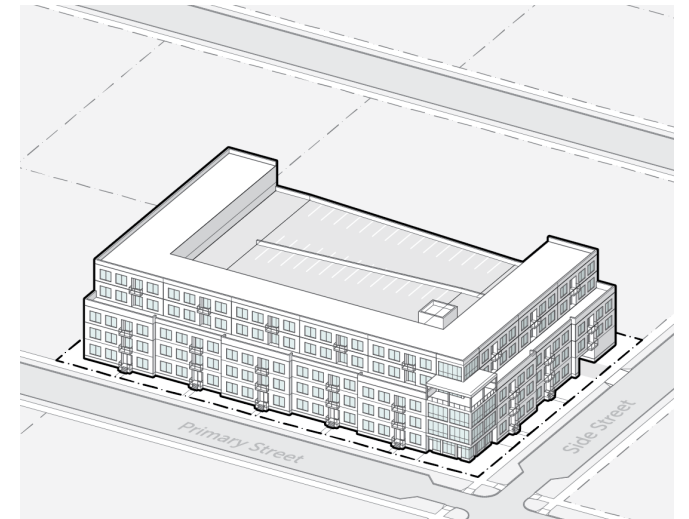
Categoría de zonificación residencial de uso mixto CVILLE PLANS TOGETHER

Propósito:

Opciones de vivienda de intensidad moderada a alta, que incluyen dúplex, tríplex, cuádruple y casas adosadas hasta complejos más grandes de apartamentos, compatibles y a poca distancia de comercios de ventas al por menor, de alimentos y de servicios que atienden al vecindario.

Distritos de zonificación:

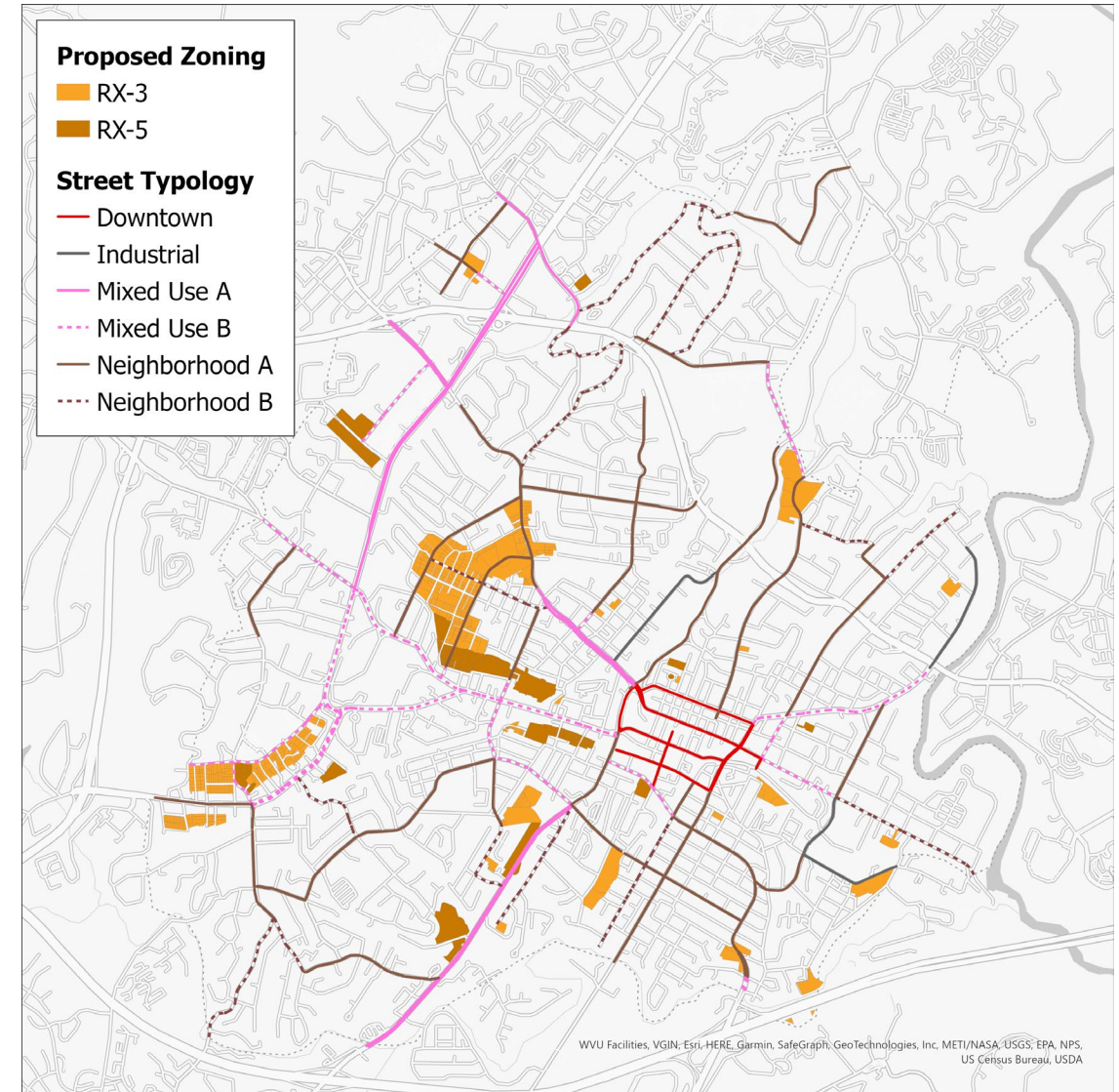
- Uso mixto residencial 3 (RX-3)
- Uso mixto residencial 5 (RX-5)



Intensidad mayor

Distritos de zonificación:

- Uso mixto residencial 3 (RX-3)
- Uso mixto residencial 5 (RX-5)



Categoría de zonificación de corredor de uso mixto **CVILLE** PLANS TOGETHER

Propósito:

Edificios residenciales, de oficinas y de uso mixto destinados a acomodar una variedad de actividades residenciales, minoristas, de servicios y comerciales en un entorno vibrante y amigable para los peatones.

Distritos de zonificación:

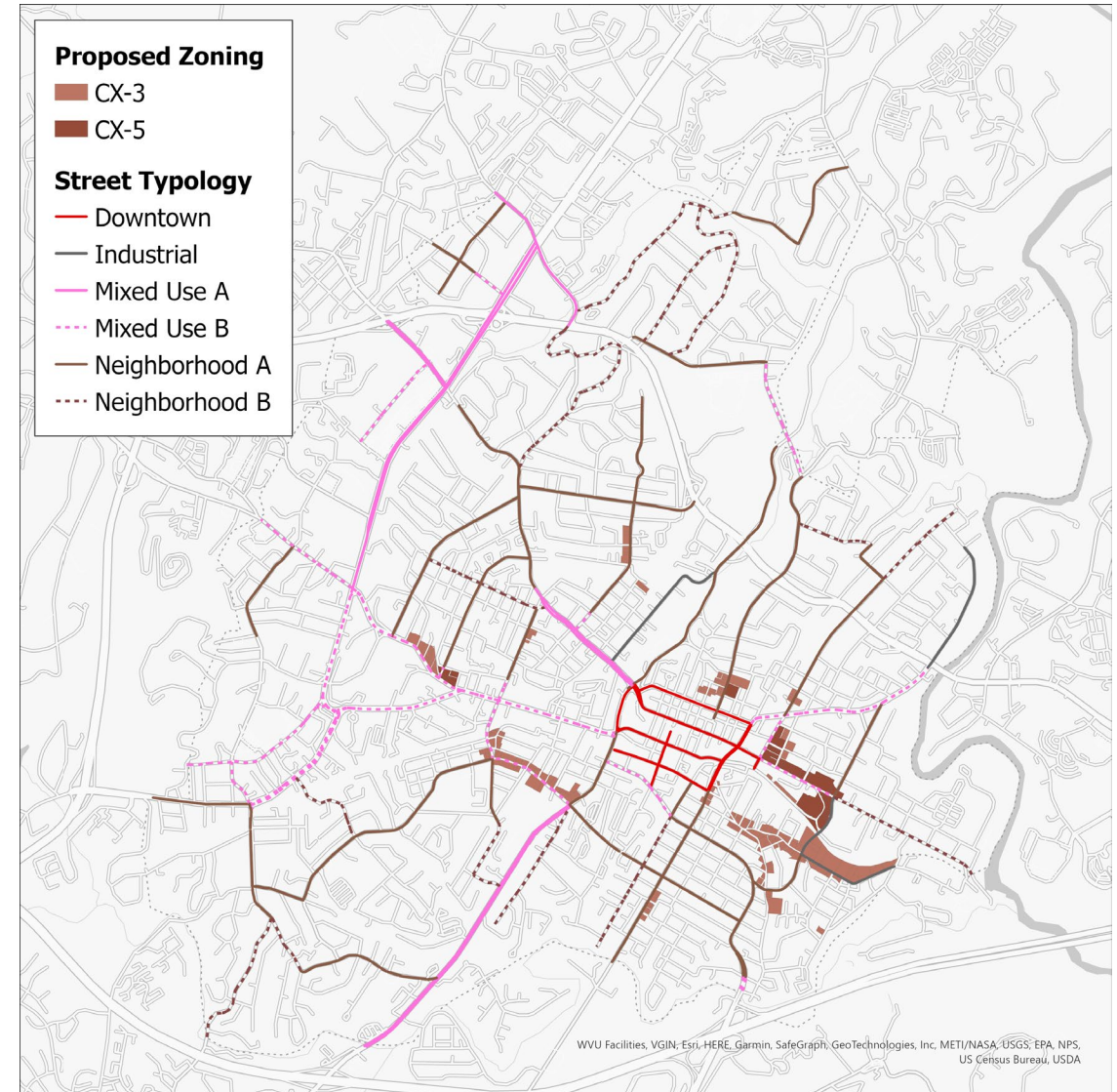
- Uso mixto de corredor 3 (CX-3)
- Uso mixto de corredor 5 (CX-5)
- Uso mixto de corredor 8 (CX-8)



Corredor vecinal de uso mixto

Distritos de zonificación:

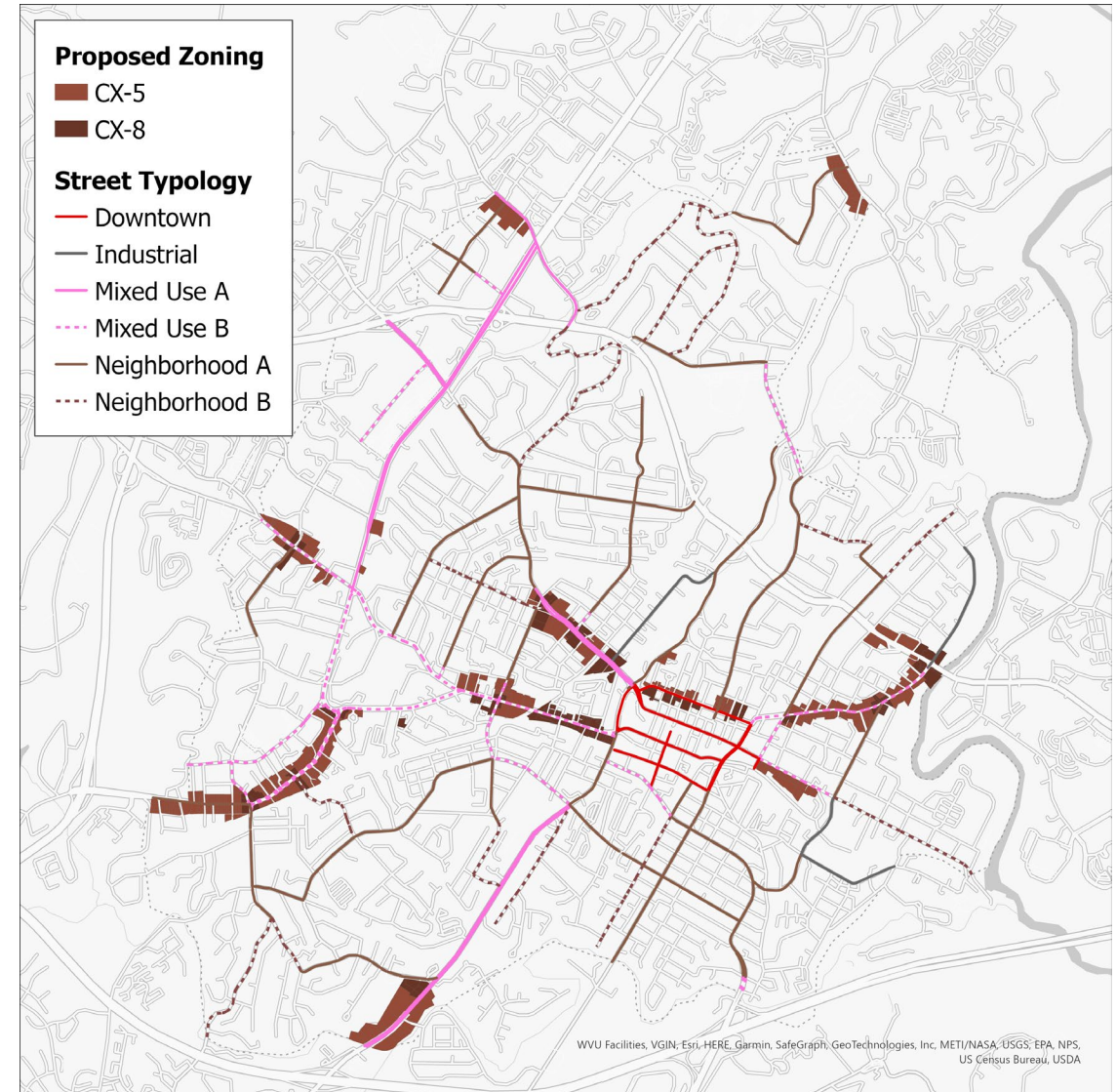
- Uso mixto de corredor 3 (CX-3)
- Uso mixto de corredor 5 (CX-5)



Corredor urbano de uso mixto

Distritos de zonificación:

- Uso mixto de corredor 5 (CX-5)
- Uso mixto de corredor 8 (CX-8)



Categoría de zonificación de nodo de uso mixto

Propósito:

Edificios residenciales, de oficinas y de uso mixto destinados a acomodar una variedad de actividades residenciales, minoristas, de servicios y comerciales en un entorno vibrante de vitrinas y amigable para los peatones. Aunque se permite que los edificios sean de uso exclusivamente residencial o no residencial, se recomienda encarecidamente la combinación vertical de usos.

Distritos de zonificación:

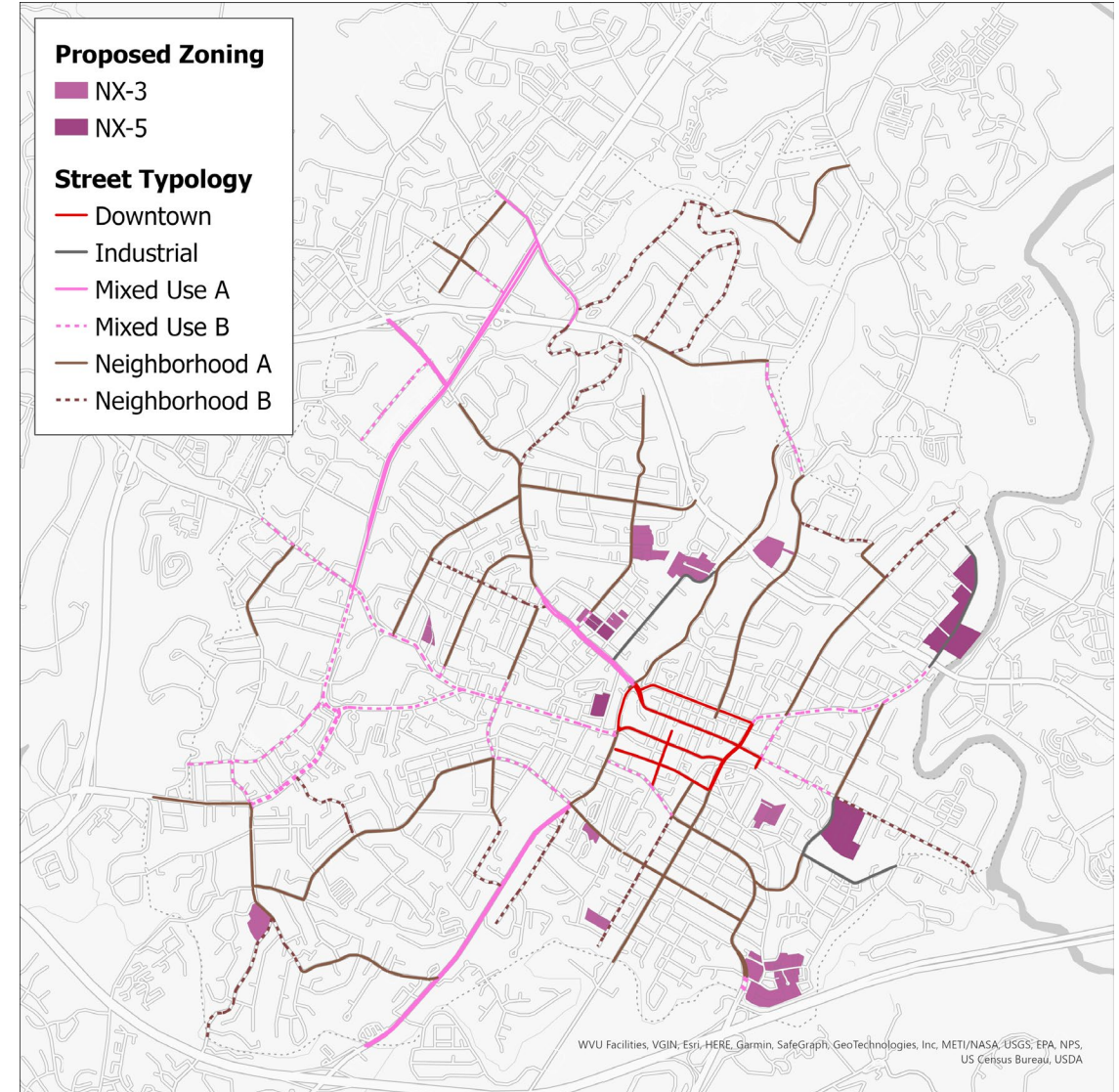
- Uso mixto de nodo 3 (NX-3)
- Uso mixto de nodo 5 (NX-5)
- Uso mixto de nodo 8 (NX-8)
- Uso mixto de nodo 10 (NX-10)
- Uso mixto en centro de la ciudad (DX)



Nodo vecinal de uso mixto

Distritos de zonificación:

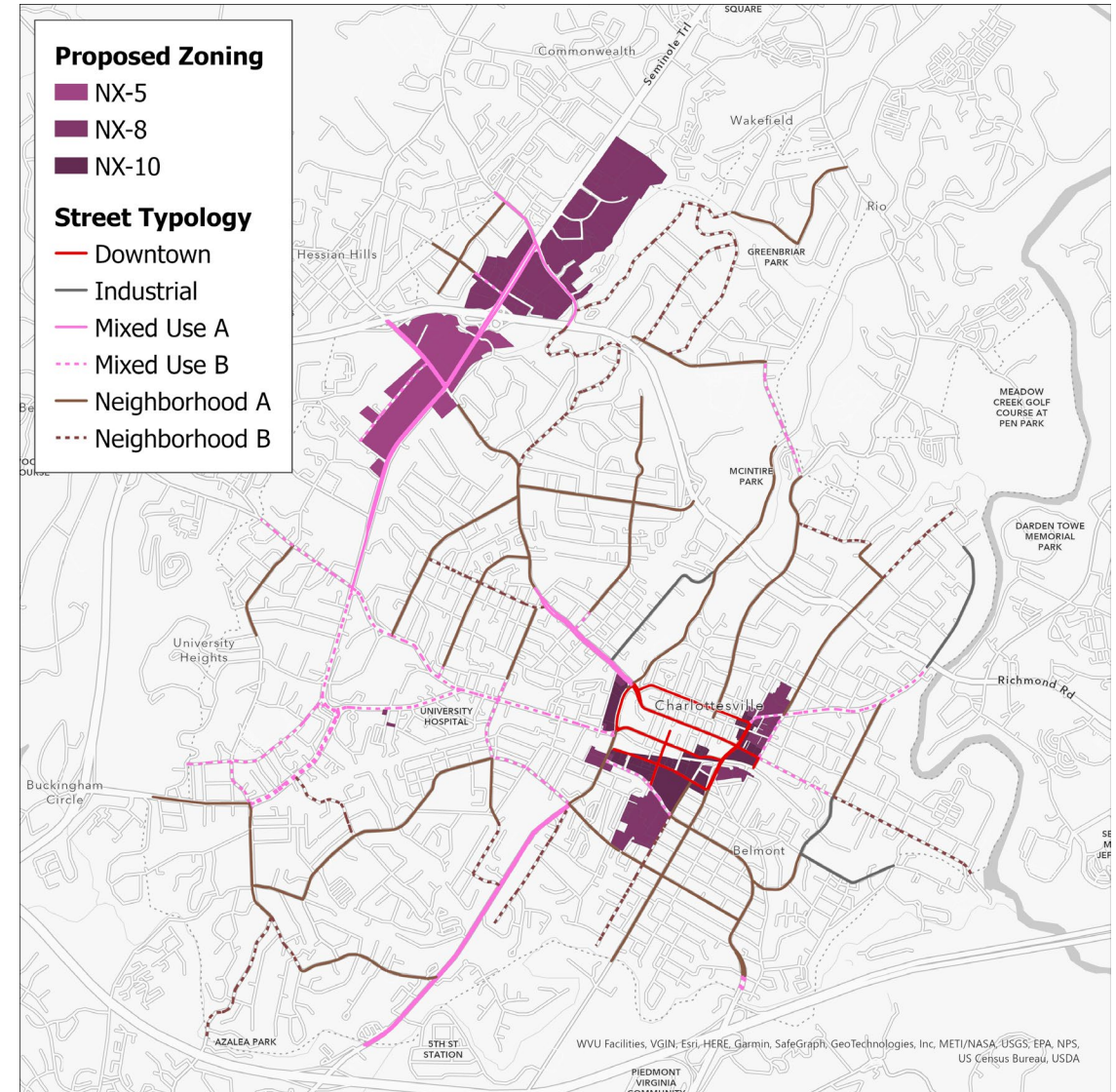
- Uso mixto de nodo 3 (NX-3)
- Uso mixto de nodo 5 (NX-5)



Nodo urbano de uso mixto

Distritos de zonificación:

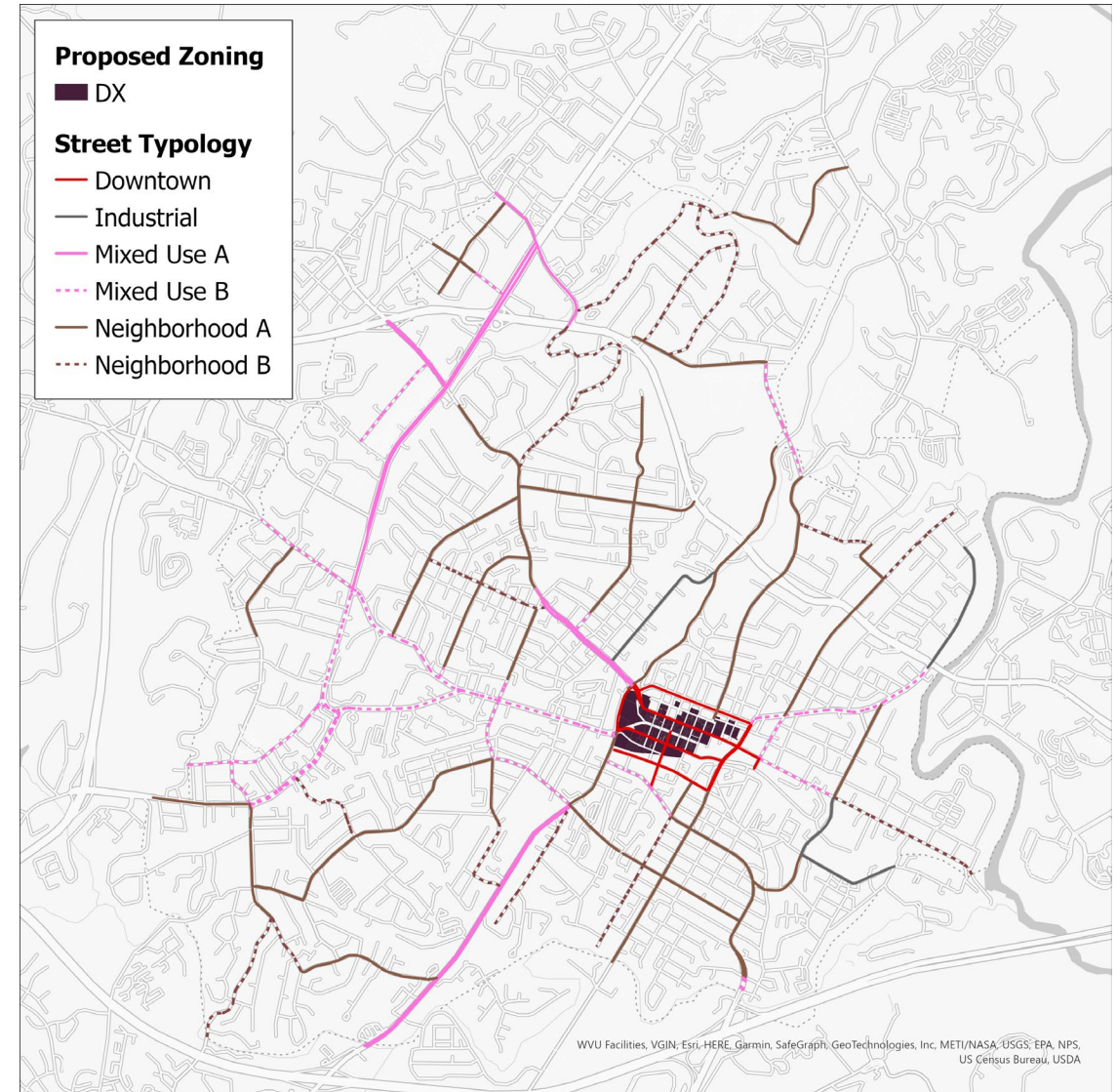
- Uso mixto de nodo 5 (NX-5)
- Uso mixto de nodo 8 (NX-8)
- Uso mixto de nodo 10 (NX-10)



Centro de la ciudad

Distrito de zonificación:

- Uso mixto en centro de la ciudad (DX)



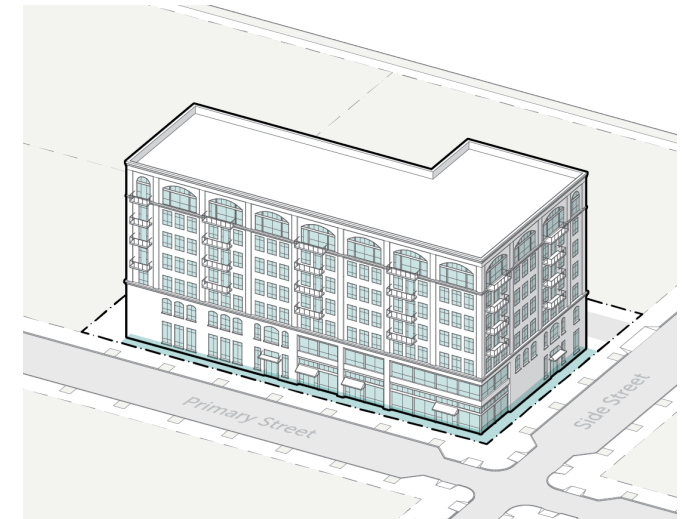
Categoría de zonificación industrial flexible **CVILLE** PLANS TOGETHER

Propósito:

Se adapta a una variedad de usos industriales ligeros y de fabricación al tiempo que permite oportunidades comerciales, de servicios y minoristas en un entorno vibrante y amigable para los peatones.

Distritos de zonificación:

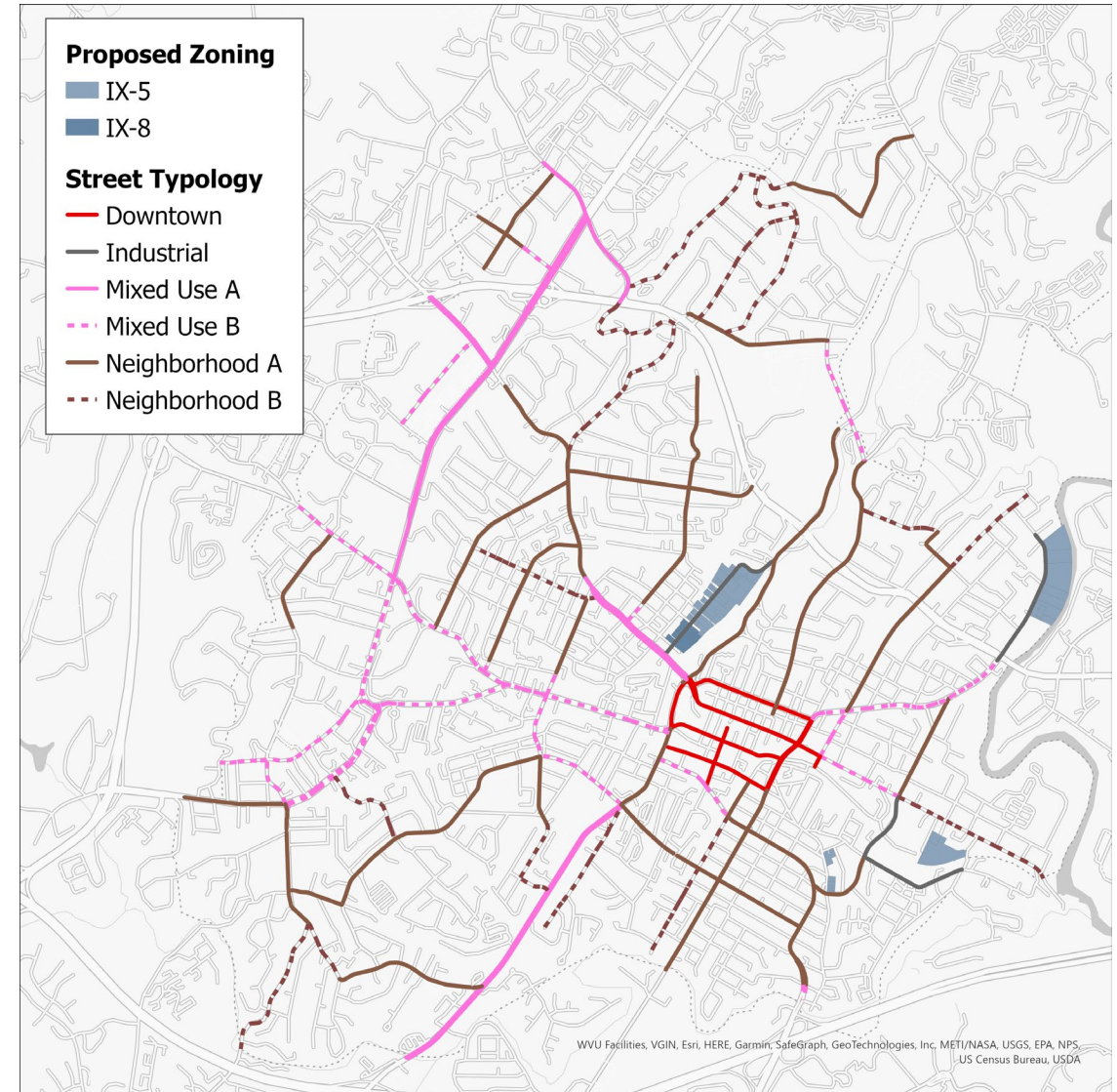
- Flexible industrial 5 (IX-5)
- Flexible industrial 8 (IX-8)



Uso mixto de negocios y tecnología

Distritos de zonificación:

- Flexible industrial 5 (IX-5)
- Flexible industrial 8 (IX-8)



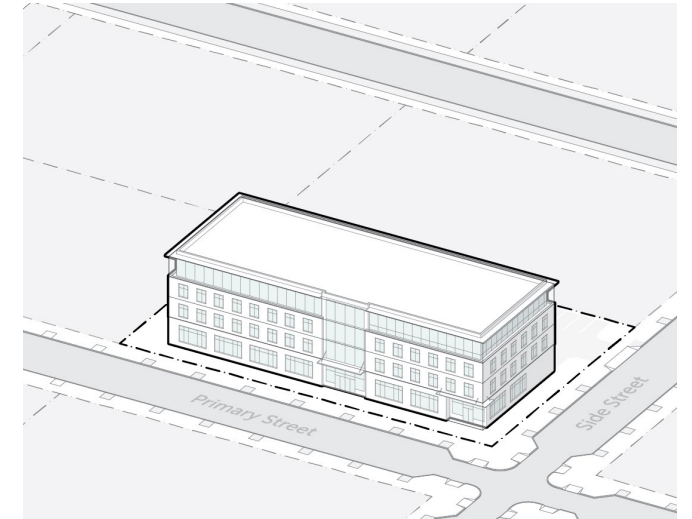
Categoría de zonificación especial

Propósito:

Mezcla de tipos de edificios que sirven a los vecindarios circundantes y producen actividades que no se asimilan fácilmente en otros distritos de zonificación.

Distritos de zonificación:

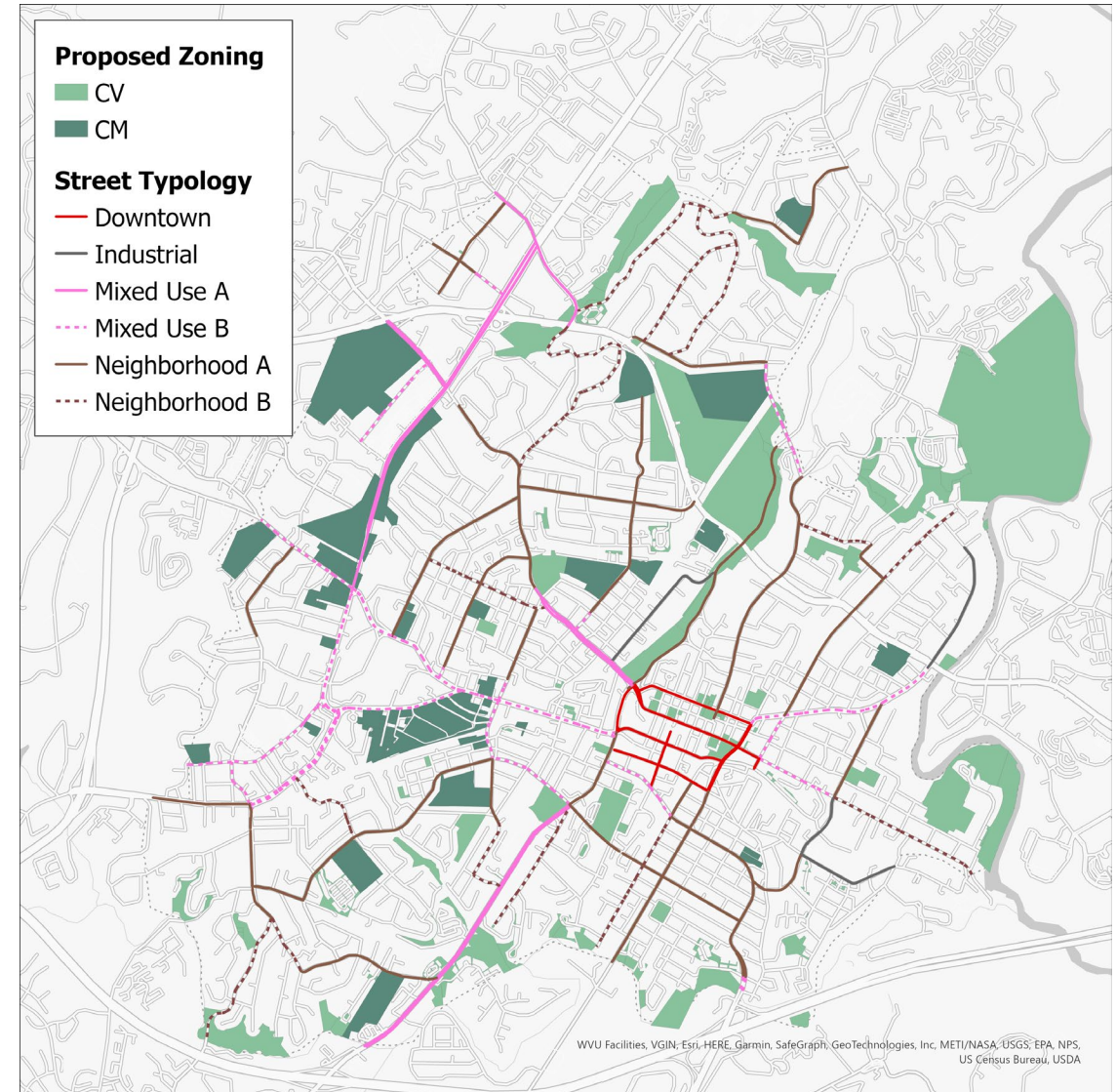
- Campus (CM)
- Cívico (CV)



Otras categorías

Distritos de zonificación:

- Campus (CM)
- Cívico (CV)



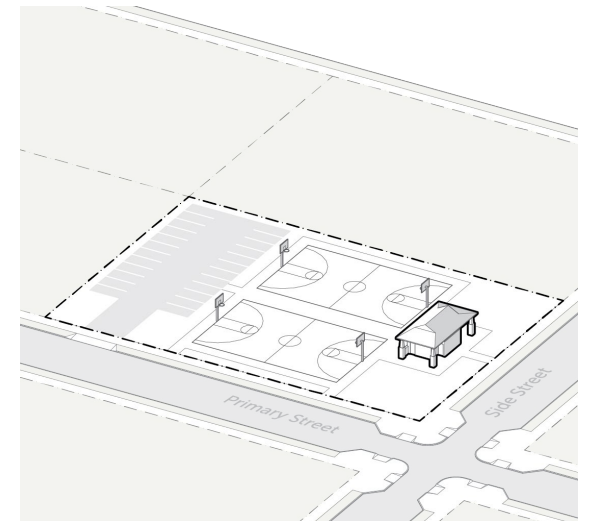
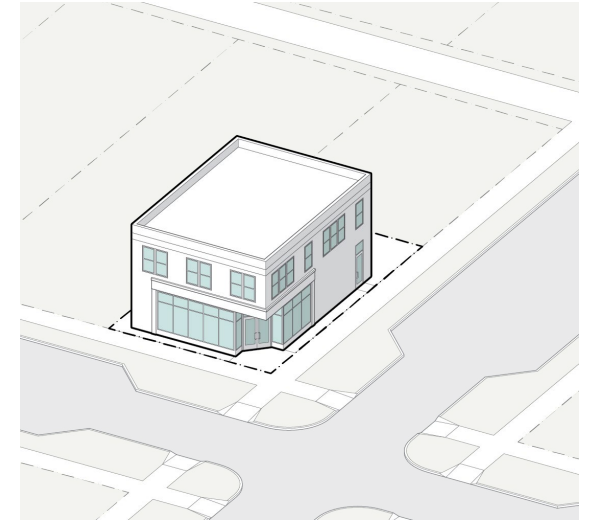
Formas alternativas

Propósito:

Debido a su naturaleza o atributos únicos, es posible que ciertos usos no puedan seguir los estándares de forma del distrito de zonificación. Las formas alternativas permiten que ciertos usos sigan un conjunto alternativo de estándares de forma cuando se cumplen ciertos criterios.

Formas alternativas:

- Casa con vidrieras
- Institución cívica
- Parque



Distritos de zonificación superpuesta:

Propósito:

Distritos superpuestos aplican regulaciones adicionales dentro de un área geográfica específica. Las regulaciones pueden estar relacionadas con el diseño, la protección ambiental o cualquier otro tema que requiera una regulación de zonificación adicional en un área específica.

Distritos superpuestos:

- Áreas comunitarias sensibles (-SA) *superposición potencial*
- Propiedades protegidas individualmente (-IPP) *existentes*
- Control de diseño arquitectónico (-AD) *existente*
- Conservación histórica (-C) *existente*
- Protección contra riesgos de inundación (-FHP) *existente*

CvillePlansTogether.com/draft-zoning/

- **Materiales del Módulo 1: Distritos de zonificación completos, reglas y mapa**
- **Resumen de mapa de zonificación por vecindario**
- **Resumen ejecutivo del Módulo 1**
- **Resúmenes breves de cómo la ordenanza de zonificación aborda algunos temas clave de interés: vivienda asequible, transporte e infraestructura, medio ambiente y clima, conservación histórica**

Cómo participar en el proceso de cambios de zonificación



Proceso de compromiso



**Tres jornadas de puertas
abiertas en febrero:**
22, 23, 25 de febrero

**Encuentre ubicaciones de
eventos y más en el sitio
web:**
CvillePlansTogether.com

**Jornada de
puertas
abiertas**

**Presentaciones
grabadas**

**Reuniones de grupo y
vecindario**

**Reuniones de Comité Directivo y
Comisión de Planificación**

**Revisión y corrección del equipo de Cville
Plans Together**

**Audiencias públicas de la Comisión de
Planificación y del Ayuntamiento**

Comparta sus comentarios

Comparta los comentarios relacionados con el Módulo 1 (incluyendo el mapa de zonificación) antes del 31 de marzo.



Opción 1: Complete el formulario de comentarios en línea

- Encuentre el formulario en CvillePlansTogether.com/draft-zoning



Opción 2: Envíe comentarios por correo electrónico

- Engage@cvilleplanstogether.com (o comuníquese con el equipo de Cville Plans Together a través del sitio web)



Opción 3: Envíe comentarios por correo a

- Neighborhood Development Services, City Hall, P.O. Box 911, Charlottesville, VA 22902

¡Gracias!



CvillePlansTogether.com/draft-zoning/